

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/10/2023

לאשר את התוכנית

12/12/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



פרוגרמה



שכונת ח'לת זיתא

באקה אלגרבייה

תוכנית מס' 354-1003193



עורך התוכנית :

חאזם יונס- אדריכל ובונה ערים

ת.ד 486 , עארה 30025

טלפקס: 04-6356660 , טל: 054-4259414

E-mail: hazem@netvision.net.il

תאריך: 26/07/2021





1. כללי

- 1.1: תשריט התוכנית ערוך בגיליון אחד אשר בקנה מידה 1:1250, בשטח כולל של 194.498 דונם. ע"פי הקו הכחול-גבול התוכנית.
- 1.2: המטרה העיקרית לתכנון היא שינוי יעוד מובלעת חקלאית למגורים ב', מגורים עם חזית מסחרית, דרכים ושטחים לשימושים ציבוריים.
- 1.3- מרבית הקרקע בתחום התוכנית נמצאת בבעלות פרטית.
- 1.4- ברקע התשריט מסומנים גבולות התוכניות המאושרות שגובלות עם תוכנית זו.
- 1.5- המובלעת החקלאית בתחום התוכנית מהווה 66.430 ד' משטח התוכנית הכולל, והיתרה שטחי פיתוח מאושרים בתוכנית מס' ענ/125, תוכנית מתאר באקה אלגורבייה.
- 1.6- רוב הקרקע בתחום התוכנית, מאושר וחקלאי, מנוצלת בבניה קיימת שעיקר מטרתה מיגורים ופעילות מסחרית לאורך תוואי הדרכים מס' 3 1 4



2. קביעת פרמטרים סטטיסטיים לצורך חישובים :

- 2.1- שיעור הקרקע המוצעת לשימוש מגורים הינו 73.80% מסה"כ שטח התוכנית.
- 2.2- גודל משק בית ממוצע הינו 4 נפשות לכל משק.
- 2.3- הקיבולת הריאלית תהיה בשיעור 70% מהקיבולת הנומינלית של התוכנית.
- 2.4- צפיפות הבניה מוצעת באזור הינה 8 יח"ד לדונם.
- 2.5- גודל שנתון ממוצע לילדים יהיה בשיעור 2.7%, נתון ממוצע במגור הערבי לפי ההנחיות בספר "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור".

3. פירוט חישובי פרוגרמה לתוכנית

מס'	תאור	יחידות	כמות	הערות
1	שטח התוכנית	דונם	194.498	ע"פי קו כחול בתשריט
2	שטחי מגורים ב"	דונם	143.509	מוצע+ מאושר
3	מס' יח"ד נומינלי משוער	יח"ד	1148	8*143.509 במגורים ב'
4	גודל אוכלוסיה ריאלי	תושבים	3214	(4 נפשות) *4*1148 70%
5	שנתון טיפוסי משוער גילאים 0-17	ילדים	87	2.7%*3214
6	מעונות יום גילאים 0-2 מס' כיתות נדרשות למעונות יום	ילדים כיתות	130	3*87*50 אחוז השתתפות
7	גני ילדים חובה, גיל 3-5 מס' כיתות נדרשות	ילדים כיתות	261	87*3
			9	30 ילדים בכיתה



- 4. שטחים ציבוריים למוסדות חינוך בתחום התוכנית:
- 4.1 מעונות יום ד' 3 = 6 כיתות * 0.5
- 4.2 גני ילדים ד' 4.5 = 9 כיתות * 0.5



5. ש . צ . פ

ד' 16.070 = 5*3214 מ"ר לכל תושב

6. טבלת שטחים לשימושים ציבוריים

מס'	שימוש	שטח דרוש בד'	שטח מוצע בד'
1	שטחים ציבוריים למוסדות חינוך	7.5	4.713
2	ש . צ . פ	16.070	713





7. סיכום :

דיחוי תכנון המובלעת החקלאית והסדרת הבניה המתבצעת בתחום התוכנית, התפוסה כמעט מליאה ובמקרים מסוימים אף צפופה, היו התוצאה לתכנון מאולץ והניסיון לספק פתרונות תכנוניים כפויים על ידי הממצאים הפיזיים בשטח.

תושבי השכונה מקבלים שירותים מוניציפליים במוסדות ומתקנים קיימים צמודים ו/או קרובים לשכונה כמוצג בנספח ההשתלבות(קומפילציה) שהוא חלק ממסמכי התוכנית.

